Gemeinde Westergellersen
Landkreis Lüneburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Seniorenwohnheim Mackenthun“

Vorentwurf, Stand: November 2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der TÖB gemäß § 4 (1) BauGB

Inhalt:
- Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Lageplan, Ansichten, Schnitt
- Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westergellersen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Westergellersen

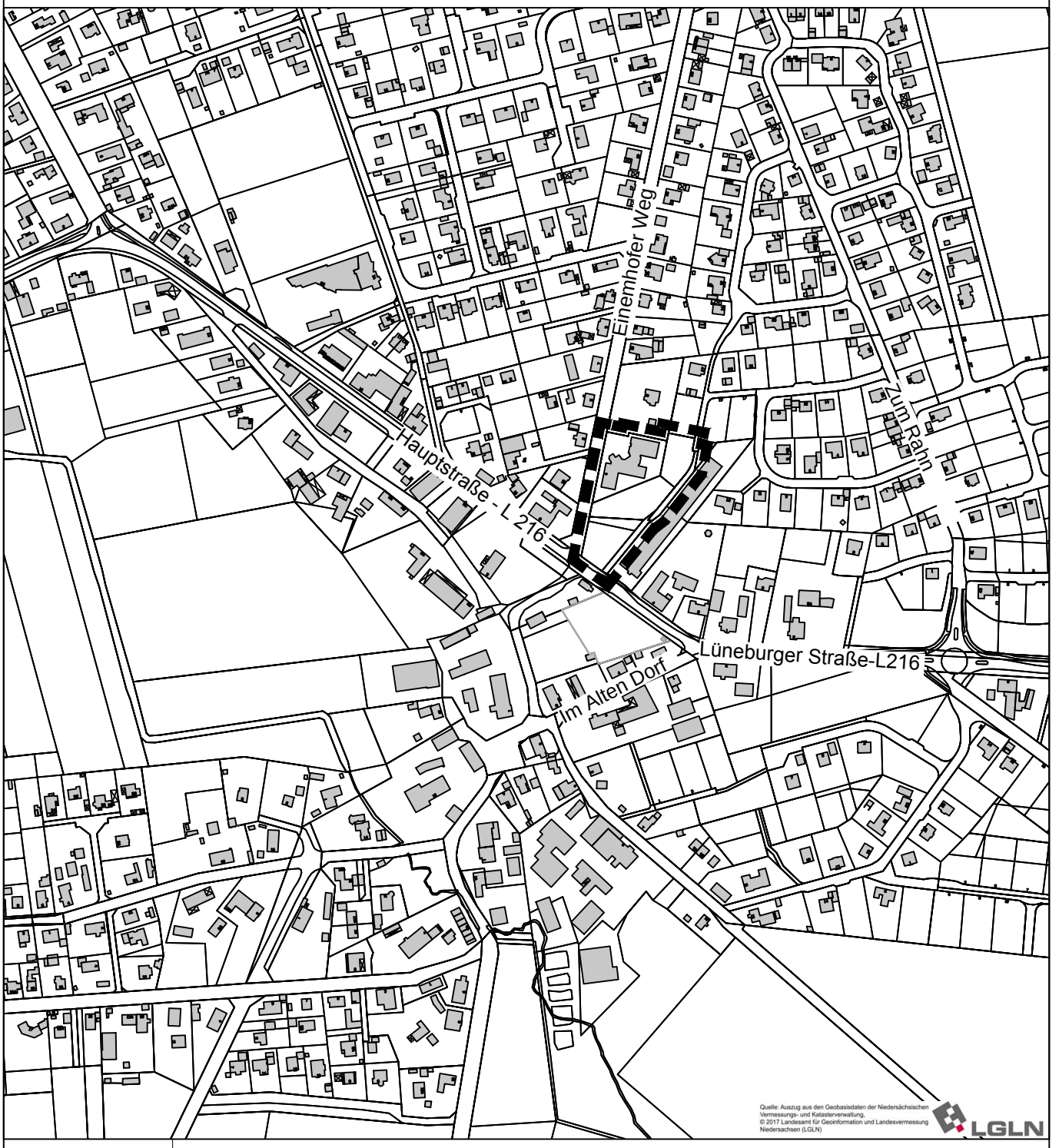
Landkreis Lüneburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15

„Erweiterung Seniorenwohnheim Mackenthun“

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15
„Erweiterung Seniorenwohnheim Mackenthun“

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
Die GRZ beträgt 0,35. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische Anlagen) um 100 % überschritten werden. Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.
(§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

2. Höhenbegrenzung
Es werden folgende Maximalhöhen festgesetzt:
- Firsthöhe 12,5 m
- Traufhöhe 8,0 m

Die Höhen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes.
Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.
(§ 16 Abs.2 und 18 BauNVO)

3. Oberflächenentwässerung
Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und möglichst flächenhaft zu versickern bzw. zu verdunsten. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Seniorenwohnheim Mackenthun“.

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans werden verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

1. Lageplan (Stand: 29.10.2019, Architekturbüro Liebers):
Verbindlich sind:
- die Lage der Baukörper
- die Lage der Erschließungs- und Stellplatzflächen

2. Ansichten aus allen Himmelsrichtungen und Schnitt (Stand: 29.10.2019, Architekturbüro Liebers):
Verbindlich sind:
- die Dachform und Dachneigung
- die maximal möglichen Gebäudehöhen (max. Firsthöhe und max. Traufhöhe)
- Außenfassade (Ziegelstein)
- Fensterformate

Geringe Abweichungen z.B. bezüglich der Dachneigung oder der Gebäudehöhen sind zulässig.

3. Nutzung
Im Sondergebiet sind Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen sowie Einrichtungen und Anlagen für die tagespflege zulässig.

V+E - Plan, Lageplan 29.10.2019

Liegenschaftskarte Niedersachsen

21394 Westergellersen | Einemhofer Weg 4

N	0 m 10 m 20 m 30 m	Maßstab: 1:1.000 (im Papierausdruck)	Ausdehnung: 160 m x 160 m Keine Verschiebung zur Lage.

Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)

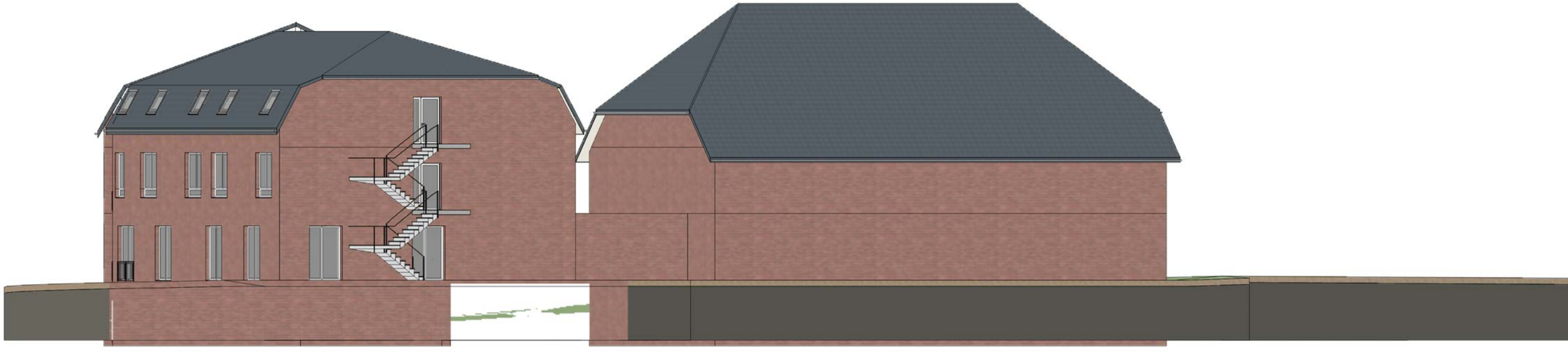
Die Karte enthält u. a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für Niedersachsen vor und wird im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:1.000 angeboten. Die Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

Datenquellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: 2018

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 488070041 vom 17. August 2018 auf dem on-geo Portal der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt. Copyright © by on-geo®2018

V+E - Plan, Ansichten und Schnitt, 29.10.2019

Ostansicht



Nordansicht

Ostansicht und Nordansicht M 1:200

urheberrechtlich geschützer Entwurf
Architekturbüro Liebers
Dipl. Ing. Architekt Uwe Liebers
Hallbergmooser Straße 5
85445 Oberding / OT Schwaig
Tel.: 08122/1796262 Fax: 08122/1796264
Mobil: 0171/2753869
mail: uwe.liebers@online.de
05.05.2019

Westansicht

Südansicht

Westansicht und Südansicht M 1:200

urheberrechtlich geschützer Entwurf
Architekturbüro Liebers
Dipl. Ing. Architekt Uwe Liebers
Hallbergmooser Straße 5
85445 Oberding / OT Schwaig
Tel.: 08122/1796262 Fax: 08122/1796264
Mobil: 0171/2753869
mail: uwe.liebers@online.de
05.05.2019

Schnitt A - A

Schnitt A - A M 1:200

urheberrechtlich geschützer Entwurf
Architekturbüro Liebers
Dipl. Ing. Architekt Uwe Liebers
Hallbergmooser Straße 5
85445 Oberding / OT Schwaig
Tel.: 08122/1796262 Fax: 08122/1796264
Mobil: 0171/2753869
mail: uwe.liebers@online.de
05.05.2019

Gemeinde Westergellersen
Landkreis Lüneburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Seniorenwohnheim Mackenthun“

Begründung

Vorentwurf, Stand: November 2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der TÖB gemäß § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westergellersen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel 2
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes 3
3. Übergeordnete Planungen 3
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 3
3.2 Flächennutzungsplan 4
3.3 Bebauungsplan Nr. 10 „Rahn 2 5
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Auswirkungen 6
4.1 Bauliche Nutzung 6
4.2 Örtliche Bauvorschrift 6
4.3 Oberflächenentwässerung 6
4.4 Ver- und Entsorgung 6
4.5 Grünordnung 6
4.6 Flächenbilanz 7
5. Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes 7
6. Bauleitplanerisches Verfahren 7

1. ANLASS UND ZIEL

Das Seniorenwohnheim Mackenthun soll umstrukturiert und erweitert werden um die heutigen Bedürfnisse befriedigen zu können. Der Investor „Sorglos Immobilien“ aus Buchholz plant bis auf das nördliche Gebäude den Altbestand zu entfernen und im Nordosten einen Neubau für eine Pflegeeinrichtung mit etwa 55 Zimmern zu errichten, der über einen geschlossenen Gang mit dem Bestandsgebäude verbunden wird. Weiterhin soll ein Neubau entlang des Einemhofer Weges für betreutes Wohnen mit ca. 18 Wohneinheiten entstehen.

Um bzgl. der Umgestaltung der Außenanlagen einen größeren Spielraum zu haben wird die Grünfläche des Regenrückhaltebeckens in das Plangebiet mit aufgenommen wie auch die öffentliche Verkehrsfläche „Am Braakhus“.

Da das Vorhaben von der Gemeinde grundsätzlich begrüßt wird, soll zur Realisierung des Vorhabens ein sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors wird sichergestellt, dass der Neubau sich gestalterisch in das vorhandene Ortsbild einfügt. Für die künftige Bestandssicherung sind deshalb nur noch wenige Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt wird der vorhabenbezogen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 7000 m² große Plangebiet umfasst das bisherige Seniorenwohnheim Mackenthun mit den umliegenden Freiflächen, die zu einem großen Teil als Garten des Seniorenwohnheimes genutzt werden. Im Süden liegt innerhalb dieses Bereichs ein Regenrückhaltebecken, das dem Bebauungsplangebiet Nr. 10 „Rahn 2“ zugeordnet ist.

Im Nordosten liegt eine größere Grünfläche, die im Bebauungsplangebiet Nr. 10 „Rahn 2“ als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Am gesamten östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Straße am Braakhus, die nach Norden als Fußweg in das Plangebiet „Rahn 2“ läuft und von dort als kurze Wegeverbindung in den Ortskern genutzt wird. Das nebenstehende Luftbild vermittelt einen Eindruck über die derzeitige Nutzung. Die Schrägaufnahme wurde in Richtung Osten erstellt. Zur besseren Orientierung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine unterbrochene gelbe Linie eingetragen.

Im Osten steht auf dem angrenzenden Grundstück ein größeres Hallengebäude, das in der Vergangenheit unterschiedlich genutzt wurde. Ansonsten werden die umgebenden Flächen als Einfamilienhausgrundstücke genutzt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

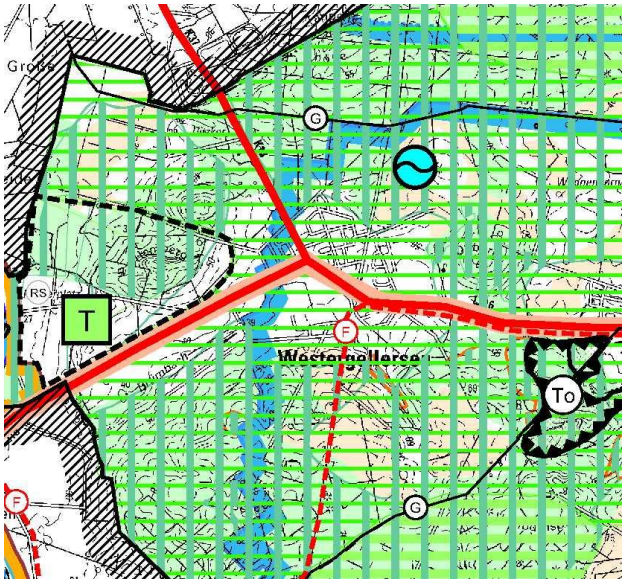
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Lüneburg hat sein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in einzelnen Themenbereichen im Jahr 2010 aktualisiert. Die 2. Änderung aus dem Jahr 2016 befasste sich nur mit dem Thema Windenergie.

Die zeichnerische Darstellung des RROP weist Westergellersen keine besonderen raumordnerischen Funktionen zu. Die gesamte Ortslage liegt im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Die Fläche ist zugleich als Wasserschutzgebiet Westergellersen festgesetzt. Die Vorgaben des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Außerdem liegt die gesamte Ortslage von Westergellersen in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Durch den Bebauungsplan wird die Erholungsfunktion der überplanten Fläche kaum beeinträchtigt.

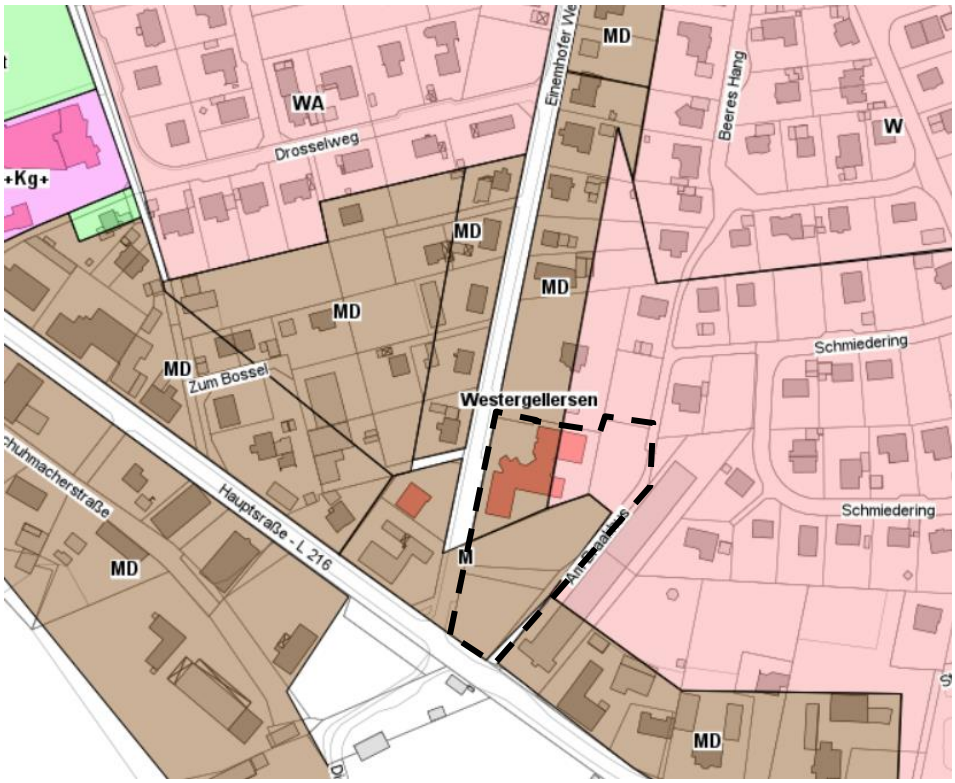
Aussagen zu Altenwohnanlagen werden im RROP nur für Bleckede getroffen.



Auszug aus dem RROP

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden als gemischte Baufläche und weiter nördlich am Einemhofer Weg als Dorfgebiet dar. Die nordöstlichen Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: TerraWeb LK Lüneburg)

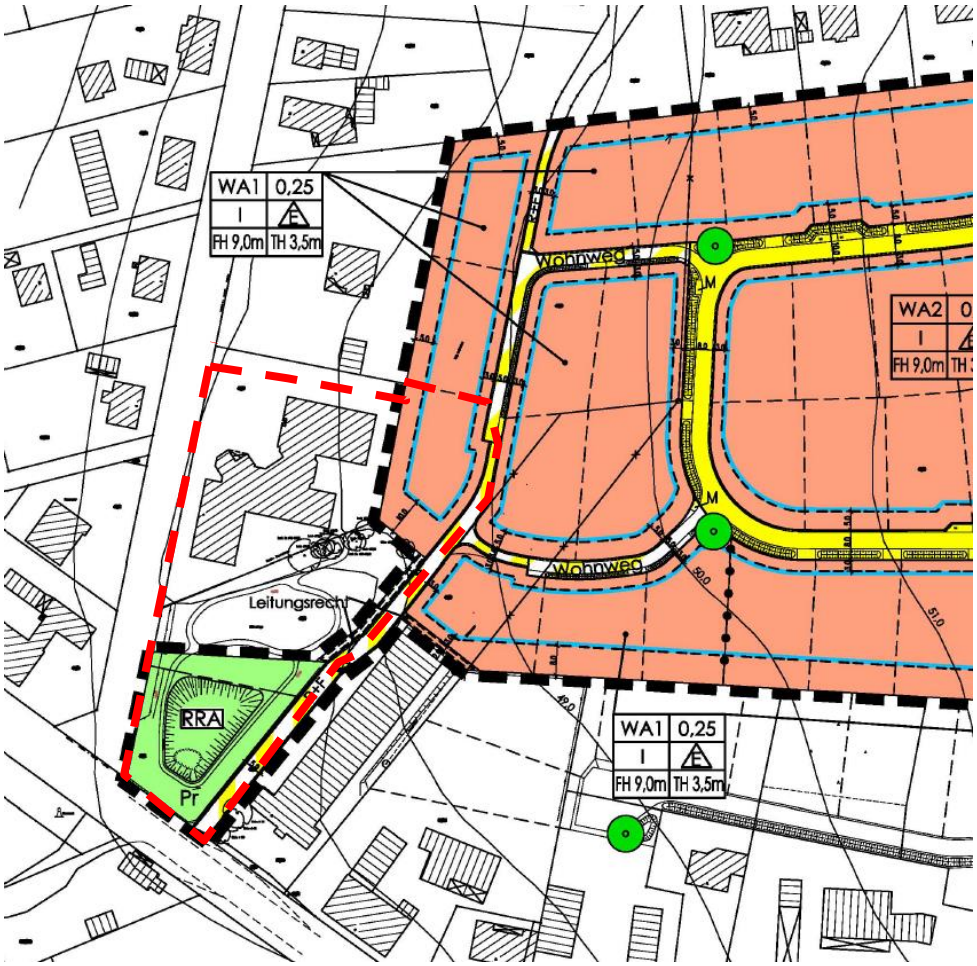
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15

Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen wird aber die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Sonderge-

bietsausweisung nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.3 Bebauungsplan Nr. 10 „Rahn 2

Teilflächen des Plangebietes sowie die nordöstlich angrenzenden Flächen liegen im Geltungsbereich des 2006 beschlossenen Bebauungsplans „Rahn 2“. Er setzt für die im Nordosten gelegene Fläche WA-Gebiet fest. Das Maß der Nutzung ist durch die GRZ von 0,25 sowie einer First- und Traufhöhenbegrenzung von 9,0 bzw. 3,5 m festgelegt. Es sind Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für die im Norden und Osten angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Rahn 2“.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 15 „Rahn 2“

(Quelle: Terra-Web LK Lüneburg)

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15

Wie aus dem oben stehenden Planausschnitt ersichtlich ist, setzt der Bebauungsplan Nr. 10 „Rahn 2“ im Süden eine Regenrückhalteanlage fest, die örtlich naturnah hergestellt und in die Parkanlage des Seniorenwohnheimes Mackenthun integriert ist. Die Verkehrsfläche „Am Braakhus“ ist im Bebauungsplan Nr. 10 „Rahn 2“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DEREN AUSWIRKUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen weitgehend die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf, damit bei einer Änderung oder Ergänzung zu einem späteren Zeitpunkt ein Rahmen vorgegeben ist.

4.1 Bauliche Nutzung

Der nördliche Bereich wird voraussichtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnanlage festgesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur wenige Festsetzungen getroffen, da die wesentlichen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen. Die GRZ wird auf 0,35 festgesetzt. Es werden 3 Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von 12,5 m und einer Traufhöhe von 8,5 m zugelassen. Baugrenzen werden großzügig festgesetzt, so dass zu einem späteren Zeitpunkt Umgestaltungen und damit Anpassungen an die jeweils aktuellen Anforderungen des Seniorenwohnens möglich sind. Im weiteren Verfahren werden auf der Grundlage des fortgeschriebenen Vorhaben- und Erschließungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplanes ggf. aktualisiert und dann zeichnerisch aufgetragen.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Ob eine örtliche Bauvorschrift erlassen wird, wird erst im weiteren Verfahren festgelegt.

4.3 Oberflächenentwässerung

Die vorhandene Regenrückhalteanlage dient unter anderem dem Bebauungsplangebiet Nr. 10 „Rahn 2“. Sie wird deshalb in diesen Bebauungsplan übernommen. Ob sie auch dem neuen Bebauungsplan dienen, kann ist durch eine noch zu erstellende Fachplanung zur Oberflächenentwässerung zu prüfen.

Ziel der Gemeinde ist es das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und möglichst vollständig vor Ort zu verdunsten bzw. zu versickern. Ggf. sind entsprechende technische Einrichtungen (Sickerschacht, Riogolen usw) anzulegen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenraum verfügbar, so dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

4.5 Grünordnung

Der südliche Bereich des Bebauungsplans wird als Grünfläche festgesetzt. Sie soll einerseits der Regenrückhaltung und andererseits als Parkflächen dem Seniorenwohnheim dienen. Die genaue Abgrenzung wird im weiteren Verfahrensablauf bestimmt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit kann von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung ebenfalls nicht zum Tragen kommt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Zur Minimierung möglicher Eingriffe in den Naturhaushalt sollen großkronige Laubbäume am Plangebietsrand möglichst erhalten werden, sofern sie den Neubau nicht behindern.

4.6 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 7.000 m²
Sondergebiet	ca. 5.000 m²
Grünfläche	ca. 2.000 m²

5. VORGABEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS

Die Lage der geplanten Baukörper ergeben sich aus dem Lageplan. Neben dem Bestandsgebäude wird ein durch einen Verbindungsgang verbundenes größeres 3-geschossiges Gebäude für etwa 55 Pflegezimmer errichtet. Es erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung und liegt weitgehend parallel zu dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Hallengebäudes. Ein weiterer neuer Baukörper liegt am Einemhofer Weg. Hier sollen etwa 18 Wohnungen für betreutes Wohnen entstehen.
Notwendige Stellplätze werden am Einemhofer Weg sowie auf dem Grundstück bereitgestellt.
Aus der nachfolgenden Luftbildmontage ist der zukünftige Bestand ersichtlich.

Hinweis:
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird für die öffentliche Auslegung noch konkretisiert.

6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Da ein bereits bebautes Grundstück im Innerortsbereich überplant wird, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf können maximal (5.000 m² x 0,35 =) 1750 m² Grundfläche bebaut werden. Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebene Höchstgrenze von 20.000 m² Grundfläche wird sehr deutlich unterschritten.

Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-

Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da es sich um ein gemischte Nutzung (Wohnen und Gasstätte) handelt, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB zulässig. Auch der Eingriff in den Baumbestand ist nach dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan zulässig.

Am 18.12.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westergellersen beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den derzeit aktuellen Abgrenzung aufzustellen. Am 19.09.2019 hat der Rat dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB beschlossen.